



COMMUNE de LES HERBIERS

ARRÊTÉ 2025-1493
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de LES HERBIERS

Le Maire de la Commune de LES HERBIERS

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11/07/2025 par la COMMUNE DES HERBIERS représenté par M HOGARD Christophe ;

Vu l'objet de la demande :

- lotissement La Pépinière 2 ;
- sur un terrain situé Rue des Tonneliers à LES HERBIERS (85500) ;
- pour un nombre maximum de lots autorisés de 70 ;
- pour une surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement de 19 920m²

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat approuvé par délibération du Conseil communautaire le 15/02/2023 ;

Vu le courrier du Service Régional de l'Archéologie Pays de la Loire en date du 04/08/2025 ;

Vu l'avis du SYDEV en date du 06/08/2025 ;

Vu l'avis du SDIS en date du 22/08/2025 ;

Vu l'avis du SCoT du Pays du Bocage Vendéen en date du 02/09/2025 ;

Vu l'avis de Vendée Eau en date du 04/09/2025 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 6/10/2025 ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 31/10/2025 ;

Considérant que le projet a donné lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant l'article L.123-19 du code de l'environnement qui soumet le projet à la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) ;

Considérant que la PPVE a été réalisée du 03/11/2025 au 03/12/2025 ;

Considérant la synthèse des observations et propositions reçues dans le cadre de la PPVE qui conclut sur un avis favorable au projet ;

ARRÊTE

Article 1.

Le présent permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées dans le présent arrêté et conformément aux documents présents dans le dossier de demande.

Article 2.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 70.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 19920 m².

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement et sa répartition par lot est définie par le tableau de répartition présent dans l'annexe 3-2 du règlement du lotissement. Les futurs constructeurs devront s'y conformer.

Article 3.

Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics existant et/ou mis en place par l'aménageur.

Il sera tenu compte des prescriptions formulées par les services consultés et dont les avis sont annexés au présent arrêté, à savoir :

SDIS

La défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) sera conforme sous réserve :

- De modifier, si nécessaire l'implantation de l'aire d'aspiration et/ou du Poteau d'Aspiration (PA)
- D'une réserve de 120 m³ si le débit du nouveau Poteau Incendie (PI) est inférieur à 30m³, le complément de DECI à plus de 200 m et jusqu'à 400m n'étant accepté que si le point d'eau de proximité a un débit minimum de 30 m³/H
- Du respect des prescriptions ci-dessous :

S'assurer que l'aire d'aspiration mise en place répond aux caractéristiques suivantes :

- Implantation en dehors des voies de circulation.
- Implantation à au moins 8 m de tout bâtiment sans être à moins de 1,5 fois la hauteur des bâtiments proches.
- Implantation dans l'axe central du PA avec une distance de 2 m minimum à 6 m maximum entre l'aire d'aspiration et le PA.
- Surface minimum de 32 m² (8 m minimum X 4 minimum).
- Matériaux durs.

- Pente douce (2cm/m) permettant l'évacuation constante de l'eau de refroidissement des moteurs.
- Sécurisation par une bordure du côté du point d'eau.
- Signalement par un panneau standardisé indiquant les caractéristiques de la réserve conformément au Règlement Départemental de la DECI.

S'assurer que le PA mis en place répond aux caractéristiques suivantes :

- Pas de tenons, uniquement une virole ou tenons alignés horizontalement.

Si l'aire d'aspiration est implantée, au moins en partie, sur une voie de circulation :

- Il doit être maintenue une largeur utile minimum de 3 m pour, permettre le passage des véhicules de secours entre les places de stationnement et l'aire d'aspiration.
- L'aire d'aspiration ne doit pas réduire le rayon intérieur minimum de 11 m + surlargeur nécessaire.

Si l'aire d'aspiration n'est pas implantée dans l'axe du PA mais perpendiculairement à cet axe, l'aspiration de faisant avec des tuyaux semi-rigides de 2 m de longueur n'ayant pas la souplesse d'un tuyau souple de 10 m de longueur, il doit y avoir une distance de :

- 3 à 5 m entre le PA et l'axe central de l'aire d'aspiration.
- 1 à 3 m entre l'aire d'aspiration et l'axe central du PA.

Dans le cas d'un Plan Eau Artificiel (PEA), un essai d'aspiration devra être réalisé avec les sapeurs-pompiers pour valider l'utilisation de l'ouvrage et permettre son intégration dans la base de données départementale. Pour cela, l'exploitation ou le propriétaire prendra contact à l'adresse mail : secretariat.sprep@sdis-vendee.fr

Service Assainissement de la Communauté de Commune du Pays des Herbiers:

Pour la partie assainissement des eaux usées : Avis de non opposition avec réserve.

- Le projet se situe en zonage assainissement collectif rue des tonneliers aux Herbiers (Parcelles C 4146,4148, 5027, 5043 et 5237).

- Le projet est la création d'un lotissement privé de 70 lots.

- La parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et ne possède pas de branchement d'eaux usées.

- Chaque lot desservi possédera un regard de branchement en limite de propriété collective/privée sur la partie collective.

- Réserve: une extension de réseau d'eaux usées est prévue pour raccorder les habitations existantes situées au niveau du village de la pépinière. Il manque un branchement pour desservir le « n°1 La Pépinière ». Le tabouret est un peu caché dans les arbres dans ma PJ.

- Les réseaux et installation d'eaux usées seront transférés à la communauté de commune du pays des Herbiers uniquement après signature par l'ensemble des parties de la convention de transfert type fournie par le service instructeur du permis d'aménager. Celle-ci regroupe les modalités de transfert ainsi que les pièces attendues par la collectivité avant acceptation de la rétrocession (récolement, DOE poste et réseaux, ITV et test d'étanchéité).

A l'issue du raccordement la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée aux administrés pour chaque logement et un contrôle du raccordement sera effectué par le délégataire.

Service déchets de la Communauté de Commune du Pays des Herbiers:

Avis Favorable avec réserve

Les conteneurs actuels environnants le projet ne permettent pas d'accepter l'accroissement de la population car le projet comprend 162 logements.

Il est prévu le déplacement de 4 conteneurs à déchets existants (2 OM et 2 emballages) et l'ajout de 2 conteneurs emballages supplémentaires.

Le retrait des 4 conteneurs existants et l'installation de 6 nouveaux conteneurs est à la charge de l'aménageur.

Le service Environnement fait exécuter les travaux et les facture aux tarifs fixés par délibération.

Article 4.

En application de l'article L.442-4 du Code de l'urbanisme, aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis d'aménager.

En application de l'article L.442-5 du Code de l'urbanisme, toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le permis a été ou non délivré.

En application de l'article L.442-6 du Code de l'urbanisme, toute publicité postérieure à l'intervention du permis d'aménager doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie. Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a, le cas échéant, été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

En application de l'article L.442-7 du Code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

En application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme, à compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter [...].

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu [...].

Article 5.

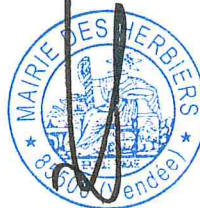
Conformément à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette

possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation.

LES HERBIERS, le 04/12/2025

Pour le Maire,
Luc SOULARD
Adjoint délégué à l'urbanisme



Avis de dépôt affiché en mairie le : 15/07/2025

Transmis en préfecture le : 05/12/2025

Notifié au pétitionnaire le : 05/12/2025

Affiché en mairie le : 08/12/2025

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

Conformément à l'article 118 de la Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, « les lotissements neufs sont pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des lots par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public ».

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également dans le délai d'un mois qui suit la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux, mentionné ci-dessus contre une décision, n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique ou gracieux.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement (ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.